

**Ausschussbetreuender Bereich
BM-13 / Zentrale Stelle für Anregungen und Beschwerden**

Drucksachen-Nr.

0324/2013

öffentlich

**Ausschuss für Anregungen und Beschwerden
Sitzung am 03.07.2013**

Antrag gem. § 24 GO

Antragstellerin / Antragsteller

Wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

Tagesordnungspunkt A 18

Anregung vom 28.05.2013, für einen Bereich zwischen der Alten Marktstraße, Brandroster und der Stadtgrenze zu Köln eine Innenbereichsatzung zu erlassen und auf diese Weise Bebauungsmöglichkeiten zu eröffnen

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Antragsteller ist Eigentümer des Wohngrundstücks Alte Marktstraße 20a am nördlichen Rand des Stadtteils Refrath. Es grenzt im Norden unmittelbar an das Stadtgebiet von Köln an.

Wie vom Antragsteller im Schreiben vom 28.05.2013 erwähnt, kann der von ihm beabsichtigte Neubau eines weiteren Wohnhauses im hinteren Abschnitt seines Grundstücks derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile) nicht genehmigt werden, da es sich (in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche) nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde seitens der Bauaufsicht abgelehnt. Die Klage des Antragstellers gegen den ablehnenden Bescheid wurde in der mündlichen Verhandlung des Verwaltungsgerichts Köln im Juni 2013 abgewiesen. Das schriftliche Urteil steht noch aus.

Lediglich ein Grundstück (Alte Marktstraße 24 / 24a) ist aktuell mit einem zweiten Wohnhaus in zweiter Baureihe bebaut. Zu diesem Gebäude gibt es eine bestandskräftige Beseitigungsverfügung. Darüber hinaus befinden sich in den Wohngärten der Grundstücke an der nördlichen Seite der Alten Marktstraße lediglich vereinzelt Nebenanlagen (Gartenhäuser, Schuppen

etc.). Wohnliche Nutzungen im hinteren Grundstücksbereich Brandroster 65 werden nach bauaufsichtlichem Eingreifen in Kürze aufgegeben.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach weist den Innenbereich nördlich der Alten Marktstraße / westlich Brandroster als Grünfläche aus. Nördlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Köln eine Waldfläche dar. Im Rahmen des vom Stadtentwicklungsausschuss am 05.05.2011 beschlossenen Wohnbaulandkonzeptes wurde der Bereich nördlich der Alten Marktstraße / westlich der Straße Brandroster nicht untersucht, weil er schon aufgrund seiner Lage im Übergang zu großen Freiflächenbereichen nicht für eine Bebauung in Frage kam.

Das Grundstück Alte Marktstraße 20a ist aufgrund seines schmalen Zuschnitts (65m x 7m) für den Neubau eines Wohngebäudes unzureichend geeignet. Sollte dem Antrag gefolgt werden, so müsste in einem ersten Schritt durch die Verwaltung geprüft werden, welche Flächen im hinteren Bereich der Wohngrundstücke Alte Marktstraße (nördliche Straßenseite) / Brandroster (westliche Straßenseite) in ein städtebauliches Konzept einbezogen werden sollten.

Wie bereits in der mündlichen Verhandlung des Verwaltungsgerichts ausgeführt wurde, wäre die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht geeignet, für das Grundstück des Antragstellers bzw. weitere Grundstücke Planungsrecht zu schaffen. Es würde sich auch auf der Grundlage einer Satzung um eine unzulässige Hinterlandbebauung handeln, weil es im Umfeld an Vorbildern und damit um eine Prägung aus der Bestandsbebauung heraus fehlen würde. In der Folge könnte Planungsrecht nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans geschaffen werden. Zudem können die Lage weiterer Wohngebäude und die verkehrliche Erschließung nur in einem Bebauungsplan verbindlich geregelt werden.

Die Darstellung als „Grünfläche“ im städtischen Flächennutzungsplan (FNP) spricht zunächst gegen eine Wohnbebauung. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist jedoch eine Prüfung und evtl. Änderung der FNP-Darstellung grundsätzlich denkbar. Die Verwaltung schlägt daher vor, den Antrag zum jetzigen Zeitpunkt im AAB abzulehnen. Es steht dem Antragsteller frei, sein Anliegen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erneut vorzubringen. Der Antrag bedarf dann auf Grund seiner Komplexität und der grundlegenden Bedeutung des Themenbereichs „städtebauliche Nachverdichtung“ für die bauliche Entwicklung von Wohngebieten in Bergisch Gladbach einer eingehenderen städtebaulichen Prüfung durch die Verwaltung.